

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 4642, "Langseestraße"
für ein Gebiet östlich der Langseestraße, südlich des Alfelder Wegs und nördlich der
Laufamholzstraße
Billigung**

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Der Bereich nördlich der Laufamholzstraße, östlich der Langseestraße und südlich der Schloßweiherstraße entwickelte sich in den letzten zwei Jahrzehnten fortlaufend von unbebauten Flächen hin zu einem Wohn-/Mischgebiet entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4449 bzw. 4315. Lediglich der unmittelbare Bereich zwischen Laufamholzstraße, Langseestraße und Alfelder Weg blieb auf einer Fläche von ca. 0,58 ha unbebaut.

Die KIB-Gruppe ist Eigentümerin der Grundstücke Flur Nr. 446/4 und 446/184, Gmkg. Mögeldorf. Die Flächen sollen mit einer Wohn-/Mischnutzung bebaut werden, da eine große Nachfrage nach Wohnraum besteht und eine entsprechende Bebauung das gesamte Quartier im südwestlichen Ende somit baulich abschließen könnte. Untergeordnet sollen auch nichtstörendes Gewerbe, Dienstleistung und ggf. soziale Einrichtungen insbesondere im Erdgeschoss, ggf. im 1. Obergeschoss, entlang der Langseestraße und Eckbereich Langseestraße vorgesehen werden. Durch Wohnnutzungen in verschiedenen Formen und kleinteiligen gewerblichen Nutzungen soll das Gebiet zu einem urbanen Quartier entwickelt werden. Die geplante Quartiersentwicklung soll einen Beitrag zur Innenentwicklung leisten. Im Sinne einer Weiterentwicklung des bestehenden Wohn- und Gewerbestandortes entlang der Laufamholzstraße soll das Quartier entlang der Laufamholz- und Langseestraße sinnvoll ergänzt werden aber auch Richtung Alfelder Weg hin städtebaulich (Schallschutz) vermitteln.

Der Geltungsbereich wird zur Sicherung der Anschlüsse an die bestehenden Erschließungsstraßen um die angrenzenden Verkehrsflächen von Langsee- und Laufamholzstraße sowie Alfelder Weg erweitert. Für die Oberflächenentwässerung wird auch eine private Grünfläche im Nordosten in Teilen einbezogen. Die Nutzung dieser Fläche wird zwischen den Grundstückseigentümern vertraglich geregelt.

Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept wurde geändert. Vormalig war ausschließlich eingeschränktes Gewerbe zulässig. Nunmehr ist im südlichen Teil des Geltungsbereiches neben nicht störendem Gewerbe, Wohnnutzung, entsprechend § 6a BauNVO; Urbanes Gebiet, zulässig. Im nördlichen Teil ist ausschließlich Wohnnutzung, gemäß § 4 BauNVO, allgemeines Wohngebiet, zulässig.

Im Bereich des Urbanen Gebiets sollen 20% der insgesamt im Geltungsbereich geplanten Wohneinheiten mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden. Von der geplanten gesamten Geschossfläche von ca. 10.000 m² stehen somit ca. 1.900 m² für geförderten Wohnraum zur Verfügung. Etwa 400 m² Geschossfläche stehen für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung.

Darüber hinaus werden dem Wohnen zugehörige Privatgärten sowie gemeinschaftlich nutzbare, private Grünflächen vorgesehen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche mit Spielflächen mit einer Größe von 617 m² vor. Damit wird erstmals in diesem Bereich eine öffentliche Grünfläche zur Verfügung gestellt, die der neuen und bestehenden Bebauung zu Gute kommt.

Der Innenbereich ist fußläufig an alle umliegenden Straßen angebunden.

Angestrebte Baustruktur

Entsprechend der verdichteten umgebenden Bebauung entlang der Laufamholzstraße und aus Lärmschutzgründen ist eine Blockrandbebauung an der Langsee- und Laufamholzstraße geplant. Der Blockinnenbereich wird mit zwei einzelnen Wohngebäuden ergänzt, die zu den benachbarten Bauformen kleineren Maßstabs vermitteln.

Die Blockrandbebauung an der Langsee- und Laufamholzstraße ist mit vier bis sechs Geschossen geplant. Die baulichen Hochpunkte an der Laufamholzstraße sowie an der Ecke zur Langseestraße markieren die Quartierseingänge. Die Solitäre im Blockinnenbereich sind mit vier Vollgeschossen geplant.

Die Erdgeschosszone der gewerblichen Nutzungen an der Laufamholz- und Langseestraße wird ebenerdig erschlossen.

Immissionsschutz

Zur Ermittlung der Lärmeinwirkung auf das Planungsgebiet erfolgten schallschutztechnische Untersuchungen.

Es wurde erforderlich, aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen, um gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse im künftigen Quartier zu erzielen.

Kosten

Mit dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen. In diesem erklärt sich der Investor bereit, die anfallenden Kosten zu übernehmen.

Für die Stadt Nürnberg entstehen voraussichtlich keine Kosten.

Eine entsprechende Grundzustimmungserklärung liegt vor.

Zeitliche Umsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 4642 soll im AfS am 20.07.2017 gebilligt werden. Vor Auslage des Bebauungsplan-Entwurfs soll der städtebauliche Vertrag unterschrieben werden.

Fazit

Das Bebauungsplan-Verfahren schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Urbanen Gebiets. Damit können innerstädtisch liegende Bauflächen im Sinne einer Innenentwicklung für zusätzliche Wohnflächen und kleinteiligen Gewerbeflächen mobilisiert und einer Abwanderung von Bevölkerungsteilen ins Umland entgegengewirkt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 4642 „Langseestraße“ soll gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen werden.